

Verordening starterslening Mook en Middelaar 2017

De raad der gemeente Mook en Middelaar,

Gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders d.d. 15 november 2016

Gelet op het advies van de raadscommissie d.d. 30 november 2016

Besluit:

Hoofdstuk 1 - Begripsbepalingen

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

1. Aanvangsdraagkrachttoets: de toetsing die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarin ten behoeve van de toewijzing door de gemeente de hoogte van de Starterslening wordt berekend.
2. Aanvrager / starter: de persoon, die alleen of samen met zijn of haar partner voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt en op grond van deze verordening tot de doelgroep van de Starterslening behoort. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beiden te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen. Onder verkrijgen wordt onder meer begrepen: verkrijging door huwelijksvermogensrecht of geregistreerd partnerschap, verkrijging krachtens erfrecht, schenking, recht van gebruik en bewoning, verkrijging van een woning in economische zin of anderszins;
3. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Mook en Middelaar;
4. Combinatielening: een extra lening, die naast een hypothecaire lening mag worden afgesloten, waaruit tot een maximum van 50% van de waarde van de gefinancierde woning de aflossing op de hypothecaire lening mag worden betaald. Deze Combinatielening wordt samen met de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening.
5. CPO-project: een project dat gericht is op de realisering van (per project tenminste 2) woningen onder Collectief Particulier Opdrachtgeverschap;
6. Gemeenterekening Starterslening: de rekening-courant bij SVn op naam van de gemeente, waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, Startersleningen kan toewijzen en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen worden teruggestort;
7. Huishouden: het huishouden van de aanvrager, bestaande uit een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem op de ontvangstdatum van de aanvraag voor de Starterslening een gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen. Er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren;
8. Koopsom: de prijs van een bestaande woning kosten koper (k.k.) of de prijs van een nieuwbouwwoning vrij op naam (v.o.n.);
9. NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
10. Starterslening; een lening die, na toewijzing door het College, door SVn kan worden verstrekt aan Aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;
11. SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Hoevelaken, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
12. Toewijzing: de beschikking van de Gemeente waarin de Gemeente op basis van de door SVn opgemaakte Aanvangsdraagkrachttoets vaststelt dat een Aanvrager in aanmerking komt voor het toekennen van een Starterslening;

Hoofdstuk 2 – Toepassingsbereik

Artikel 2 Toepasselijkheid van deze verordening

1. Deze verordening is van toepassing op het verlenen van toestemming aan een starter op de woningmarkt om een offerte aan te vragen voor de verstrekking van een Starters- en combinatielening.

2. De Starterslening is een hypothecaire lening die wordt verstrekt met een hieraan gekoppelde combinatielening. De combinatielening is een extra lening die naast de hypothecaire lening dient te worden afgesloten, en waaruit de aflossing op de hypothecaire lening kan worden betaald tot ten hoogste 50% van de waarde van de gefinancierde woning. De hoogte van de Starters- en combinatielening blijft beperkt tot hoogstens het bedrag van de Starterslening.
3. De Starters- en combinatielening wordt verstrekt door de SVn, ten laste van de rekening-courant die burgemeester en wethouders aanhouden bij de SVn.

Artikel 3 Leningenplafond

1. Het positieve saldo op de in artikel 1, onderdeel 6, genoemde rekening-courant is het leningenplafond.
2. Het voor leningen beschikbare budget wordt door burgemeester en wethouders verdeeld op volgorde van ontvangst van de in artikel 7, vierde lid, bedoelde adviezen van SVn.
3. Een lening wordt geweigerd voor zover door verstrekking van de lening het leningenplafond wordt overschreden.

Artikel 4 Starter op de woningmarkt

1. De starterslening kan verstrekt worden aan natuurlijke personen
 - a. die niet eerder een woning in eigendom heeft verkregen. Bij twee aanvragers geldt dit voor beiden personen.
 - b. die ingezetene in Nederland is;
 - c. die op het moment van indienen van de aanvraag 18 jaar is of ouder, maar op het moment van indienen van de aanvraag jonger dan 40 jaar. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning geldt de leeftijd van de jongste aanvrager.
 - d. Op het moment van toetsing van de aanvraag over een (gezamenlijk) jaarinkomen beschikt/beschikken dat niet hoger is dan € 45.000,-.
2. Daarnaast kan de starterslening verstrekt worden aan natuurlijke personen die
 - a. Als zittend huurder de door hem/haar/hen bewoonde huurwoning koopt van de corporatie;
 - b. in de hoedanigheid van "zittend huurder" op het moment van het indienen van een aanvraag om toekenning van een VROM Starterslening de leeftijd van 50 jaar nog niet heeft bereikt, maar wel de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt;
 - c. op het moment van toetsing van de aanvraag als "zittend huurder" over een jaarinkomen beschikt dat niet hoger is dan € 45.000,- all in.
3. Indien sprake van een aanvraag op basis van lid 2 van dit artikel geldt dat de starterslening maximaal €15.000,- bedraagt, indien aankoop van de huurwoning plaatsvindt met korting op de verkoopprijs volgens marktwaarde, bijvoorbeeld onder de voorwaarden van "Koop Garant", "Slimmer Kopen" dan wel een andere verkoopvorm van Maatschappelijk Gebonden Eigendom.
4. Daarnaast geldt bij de gevallen bedoeld in lid 2 als aanvullende voorwaarde voor het toegekend krijgen van de starterslening dat het bedrag van de lening wordt aangewend voor een kwaliteitsverbetering van de aan te kopen huurwoning, op basis van een beschrijving van het verbeterplan met kostenraming waaraan door het college goedkeuring is verleend.
5. Een vreemdeling komt slechts in aanmerking voor een Starterslening als hij rechtmatig verblijf houdt in de zin van artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000.

Artikel 5 Voorwaarden bij de woningverwerving

De Starterslening kan worden verstrekt:

- a. als de in artikel 4 bedoelde starter een nieuwe of bestaande koopwoning verwerft die is opgenomen in het adressenregister van Mook en Middelaar, en hij deze woning zelf gaat bewonen;
- b. als de koopsom of de koop- en aannemingsom voor de woning en de bijkomende kosten niet hoger zijn dan de kostengrens, bedoeld in de actuele Voorwaarden & Normen die gelden bij de door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, te verstrekken borgtocht (Nationale Hypotheek Garantie);
- c. De starterslening moet worden verstrekt met nationale hypotheek garantie, zowel voor wat betreft de eerste hypotheek als de starterslening.

Artikel 6 Hoogte van de Starterslening

Burgemeester en wethouders bepalen de omvang van de Starterslening. De lening bedraagt ten hoogste 20% van de kostengrens, bedoeld in de actuele Voorwaarden & Normen die gelden bij de door de Stichting Waarborgfonds Eigen woningen, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, te verstrekken borgtocht (Nationale Hypotheek Garantie), maar kan niet meer bedragen dan € 30.000,-.

Hoofdstuk 3 – Aanvraag en toekenning

Artikel 7 Procedure

1. Een aanvraag om in aanmerking te komen voor een Starterslening wordt schriftelijk ingediend bij burgemeester en wethouders.
2. Het college is bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in deze verordening een starterslening toe te kennen.
3. Burgemeester en wethouders beoordelen eerst of de aanvrager een starter is op de woningmarkt, als bedoeld in artikel 5. Zij beslissen binnen twee weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
4. De aanvrager kan uitsluitend met een besluit dat hij een starter is op de woningmarkt een aanvraag indienen bij SVn om in aanmerking te komen voor een Starterslening.
5. SVn berekent het bedrag dat ten hoogste als Starterslening kan worden verstrekt, en adviseert burgemeester en wethouders over de verstrekking van deze lening.
6. Burgemeester en wethouders beslissen binnen twee weken na de datum van ontvangst van het in het vierde lid bedoelde advies van SVn op de aanvraag om in aanmerking te komen voor een Starterslening. Deze termijn wordt opgeschort indien en voor zolang de in artikel 5, aanhef en onder c, bedoelde overeenkomst tussen de verkoper en de gemeente niet is gesloten.
7. Burgemeester en wethouders kunnen aan de beslissing voorwaarden verbinden.
8. De aanvrager kan uitsluitend met een besluit dat hij in aanmerking komt voor een Starterslening een offerte aanvragen bij SVn voor de verstrekking van die lening.

Artikel 8 Voorwaarden SVn

Op een Starterslening zijn van toepassing; 'Algemene bepalingen van Geldleningen', 'Productspecificaties Starterslening', 'Procedures en Uitvoeringsregels Starterslening' en 'Toelichting op een Starterslening', zoals die op het moment van aanvragen zijn opgenomen in de dan geldende SVn informatiemap, die deel uit maakt van de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Mook en Middelaar en SVn, dan wel door SVn worden uitgereikt aan de aanvrager voor het sluiten van de overeenkomst van geldlening.

Hoofdstuk 4 – Intrekken van de starterslening

Artikel 9 Weigerings- en intrekkingsoorzaken

Burgemeester en wethouders kunnen een aanvraag afwijzen of een besluit waarbij een aanvrager in aanmerking is gebracht voor een Starterslening intrekken:

- a. als niet of niet meer wordt voldaan aan wat bij of krachtens deze verordening is bepaald;
- b. als de in artikel 5, aanhef en onder c, bedoelde overeenkomst tussen de verkoper en de gemeente niet tot stand komt of wordt ontbonden;
- c. als de aanvrager zich niet houdt aan de in artikel 7, zesde lid, en artikel 8 bedoelde voorwaarden;
- d. als andere financiële stimuleringsmaatregelen voor de verwerving van de koopwoning kunnen worden aangewend;
- e. als de belangen van de eerste geldverstrekker worden aangetast;
- f. als de koopovereenkomst van de eigen woning wordt ontbonden;
- g. als onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt.

Artikel 10 Terugvordering

Als burgemeester en wethouders een besluit waarbij een aanvrager in aanmerking is gebracht voor een Starterslening intrekken, dan kunnen zij de contante waarde van het al genoten of toekomstige rentevoordeel geheel of gedeeltelijk terugvorderen. Indien bij overtreding van de bepalingen in deze verordening de aanvrager naar het oordeel van het college verschoonbaar is, kan het college besluiten de bovengenoemde sancties geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

Hoofdstuk 5 – Hardheidsclausule, slot- en overgangsbepalingen

Artikel 11 Nadere regels

Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 12 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van deze verordening, voor zover de toepassing gelet op het belang van deze verordening leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 13 Inwerkingtreding nieuwe en intrekking oude verordening

- a. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2017.
- b. De Verordening Starterslening Mook en Middelaar 2010 wordt ingetrokken met ingang van de datum van inwerkingtreding van de verordening starterslening Mook en Middelaar 2017 zoals genoemd in lid 1, met dien verstande dat zij van toepassing blijft op ontvankelijke aanvragen om starterslening binnengekomen bij de Svn vóór 31 december 2016, mits de notariële akte en hypotheekakte gelijktijdig uiterlijk op 31 december 2016 passeren.

Artikel 14 Citeertitel

De verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening Mook en Middelaar 2017'.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering d.d. 8 december 2016

De raad voornoemd,

De griffier,

mr. L.W.A.M. Berben

De voorzitter,

mr. drs. W. Gradisen